

Sitzungsvorlage Nr. 2145/2020



Federführendes Amt:	Bauamt		
Behandlung	Gremium	Termin	Status
Anhörung	Ortschaftsrat Schlechtbach	12.10.2020	öffentlich
Entscheidung	Gemeinderat	13.10.2020	öffentlich

Bebauungsplan "Heidackerweg Nord" in Schlechtbach - Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden

Beschlussvorschlag

1. Der Bebauungsplan „Heidackerweg Nord“ und die örtlichen Bauvorschriften werden erneut auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt (Beteiligung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch).
2. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden erneut zu den Planungsabsichten der Gemeinde gehört (Beteiligung nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch).

Sachverhalt

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Rudersberger Teilorts Schlechtbach. Es umfasst die östlich des nördlichen Teilabschnitts des Heidackwegs liegenden Flächen sowie die unbebauten Flächen westlich des Heidackerwegs. Im Norden und Süden grenzt das Plangebiet an bestehende Feldwege, im Osten an die freie Feldflur und im Westen an die bebauten Grundstücke westlich des Heidackerwegs bzw. an kleingärtnerisch genutzte Flächen. Der Planbereich umfasst die Flurstücke Nrn. 43, 44, 577, 580 und 581 sowie Teile der Flurstücke Nrn. 30, 30/1 (Heidackerweg), 30/2 (Oberer Weiler), 356 (Hohlgasse), 555, 617 und 804/4 mit einer Gesamtfläche von ca. 75 Ar.

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 18.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplan „Heidackerweg-Nord“ in Schlechtbach aufzustellen. Die Auslegung des Bebauungsplangentwurfes und der örtlichen Bauvorschriften „Heidackerweg Nord“ hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 10.12.2019 beschlossen. Auf die Vorlage Nr. 1907/2019/1 wird verwiesen.

Im Flächennutzungsplan 2025 der Gemeinde Rudersberg ist das Gebiet als Mischbaufläche dargestellt. Durch den Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die Aufstellung erfolgt daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB.

Die Öffentlichkeit hat sich in der Zeit vom 03. Januar 2020 bis 03. Februar 2020 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie über die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und sich zur Planung äußern können.

Außerdem wurden die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Planung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.

Stellungnahme der Verwaltung

Es handelt sich um einen Bebauungsplan nach § 13 b Baugesetzbuch.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Baugesetzbuch. Somit wird in diesem Verfahren von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, von der Angabe der Verfügbarkeit umweltbezogener Informationen sowie von der zusammenfassenden Erklärung über die Art und Weise, wie Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Verfahren berücksichtigt werden, abgesehen.

Das Baugebiet soll Flächen für eine Wohnnutzung in Einfamilienhäusern zur Verfügung stellen. Auf dem nördlichen Bauplatz soll auch Geschosswohnungsbau mit bis zu 4 Wohneinheiten möglich sein.

Dazu wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aufgrund des Verfahrens nach § 13 b BauGB ausgeschlossen. Hiernach sind nur Wohnnutzungen zulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Es wird über die Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt, wobei die maximale Gebäudehöhe (HGP) über die Angabe in Metern über Normalnull bestimmt wird. In Verbindung mit der als Bezugshöhe festgelegten Höhenlage baulicher Anlagen (Erdgeschossfußbodenhöhe, EFH) ist die Höhenentwicklung auf diese Weise eindeutig und nachvollziehbar definiert. Im Baufeld B konnte nach nochmaliger Überprüfung die maximale Gebäudehöhe um einen Meter auf 297,50 üNN reduziert werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe ermöglicht eine ca. 1 – 2 bzw. 3-geschossige Bebauung mit ausreichend bemessenem Kniestock sowie eine flexible Ausführung von Dachform und Dachneigung. Zulässige Dachformen sind Sattel-, Walm-, Zelt- und versetztes Satteldach mit einer Dachneigung von 20° bis 40° sowie Pultdach mit einer Dachneigung von 5° bis 15°.

Im Zuge der Festsetzung zur Bauweise wird bestimmt, dass – entsprechend des erwarteten Bedarfs – Einzel- und Doppelhäuser, mit Gebäudelängen bis maximal 16 m, errichtet werden können. Die Zahl der Wohnungen ist dabei auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und ebenfalls zwei Einheiten je Doppelhaushälfte beschränkt. Auf der für Geschosswohnungsbau vorgesehenen Fläche sind Gebäudelängen bis 20 m und bis zu 4 Wohneinheiten zulässig.

Die Festlegung der Baugrenzen als Baufenster erlaubt eine flexible Bebauung. Ebenfalls zur Gewährleistung einer flexiblen Bebauung sind untergeordnete Bauteile und Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die eingegangenen Stellungnahmen von den Trägern öffentlicher Belange sowie von Privaten können einschließlich des Abwägungsvorschlags der Anlage 4 entnommen werden. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes wurden entsprechend ergänzt bzw. angepasst.

Aufgrund der vorgebrachten Bedenken der Fachbehörden wurden zwischenzeitlich die entsprechenden artenschutzrechtlichen Untersuchungen durchgeführt sowie eine Geruchsmissionsprognose erstellt.

Die Artenschutzrechtlichen Untersuchungen werden bis zur erneuten Auslegung ergänzt. Im Textteil wurden die notwendigen CEF-Maßnahmen bereits mit aufgenommen. Hier gilt es im Wohngebäude Heidackerweg 1 ein Spaltenquartier für Fledermäuse einzurichten. Des Weiteren ist eine Obstbaumwiese zu reaktivieren und Nistkästen aufzuhängen.

Als Ergebnis der Geruchsmissionsprognose kann festgehalten werden, dass der landwirtschaftliche Tierhaltungsbetrieb auch unter Berücksichtigung einer Erweiterung der Tierhaltung keine Einschränkung für das Baugebiet darstellt.

Im Planteil selbst wurde die gemischt genutzte Verkehrsfläche Heidackerweg von 5,50 m auf 5,80 m sowie im Bereich der beiden Wendehammer von 4,50 m auf 4,80 m verbreitert. Der Feldweg am nördlichen Rand des Plangebiets wurde mit Blick auf den landwirtschaftlichen Verkehr auf 4 m verbreitert.

Mit dem beiliegenden Entwurf des Bebauungsplanes „Heidackerweg Nord“ des Ing. Büros Käser vom 11.09.2019/22.09.2020 wurden diese Vorgaben berücksichtigt.

Einzelheiten sind dem beiliegenden Textteil sowie der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Aufgrund der erfolgten Änderungen und Ergänzungen ist der Bebauungsplan in der Fassung vom 11.09.2019/22.09.2020. und die örtlichen Bauvorschriften nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die berührten Träger öffentlicher Belange werden ebenfalls nach § 4 a Abs. 3 BauGB erneut beteiligt.

Nach dem erneuten Auslegungsbeschluss wird der Bebauungsplanentwurf auf die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Parallel hierzu werden die berührten Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange zu den Planungsabsichten gehört.

Anlage/n:

- 01 - BPL_Heidackerweg-Nord_Lageplan_M500-A3
- 02 - BPL_Heidackerweg-Nord_Textteil
- 03 - BPL_Heidackerweg-Nord_Begründung
- 04 - BPL_Heidackerweg-Nord_Auslegung
- 05 - BPL_Heidackerweg Nord Geruchsmissionsprognose
- 06 - BPLHeidackerweg Nord MB_Bodenschutz_bei_Baumaßnahmen(1)
- 07 - BPLHeidackerweg Nord - Artenschutz